

珠海华金资本股份有限公司 关于子公司签订《珠海华金智汇湾创新中心租赁合同(研发办公) 权利义务转让协议》暨关联交易的公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

一、关联交易概述

珠海华金资本股份有限公司（以下简称“公司”）2022年9月14日召开第十届董事会第十八次会议审议通过了《关于出租智汇湾创新中心项目办公楼暨关联交易的议案》。同意子公司珠海华金智汇湾创业投资有限公司（以下简称“智汇湾公司”）与珠海华发科创产业园运营管理有限公司（曾用名“珠海华发产业园运营管理有限公司”，以下简称“产业园公司”）签订《华金智汇湾创新中心租赁合同（研发办公）》（以下简称“《租赁合同》”），将位于珠海高新区科技创新海岸北围片区的智汇湾创新中心的9栋14、15楼（面积合计为2,703平方米）出租给产业园公司，期限五年，合同总价为11,960,775元（含税），另预估代收代缴租赁面积及公摊面积的水电等费用不超过1,500,000元，合计关联交易金额不超过13,460,775元。根据《深圳证券交易所股票上市规则》，日常关联交易协议期限超过三年的，应当每三年重新履行审议程序。2025年9月30日、2025年11月13日，公司第十一届董事会第十二次会议、2025年第二次临时股东大会对上述关联交易事项进行了重新审议。具体内容详见2025年10月10日披露于巨潮资讯网的《关于出租智汇湾创新中心项目办公楼暨关联交易的公告》（公告编号：2025-033）。截至2026年3月31日，智汇湾公司已累计收款约855.63万元，合同履行正常。

产业园公司由于整合和办公室搬迁，拟将《租赁合同》下的全部权利义务转让给珠海产盛园区运营管理有限公司（以下简称“产盛公司”），由产盛公司作为新的承租方继续履行《租赁合同》。《租赁合同》的租赁标的、租金、租期等主要条款均保持不变。智汇湾公司拟与产业园公司、产盛公司签订《珠海华金智汇湾创新中心租赁合同(研发办公)权利义务转让协议》（以下简称“《转让协议》”），产业园公司将《租

赁合同》项下的权利义务转让予产盛公司，产盛公司取代产业园公司全面履行《租赁合同》中产业园公司的义务并享有相应权利。

《转让协议》甲方（《租赁合同》甲方、出租方）智汇湾公司为公司控股子公司；《转让协议》乙方（《租赁合同》乙方、承租方）产业园公司为公司第一大股东珠海华发科技产业集团有限公司（以下简称“华发科技”）全资子公司；《转让协议》丙方产盛公司为第一大股东华发科技的控股股东珠海科技产业集团有限公司（以下简称“珠海科技集团”）的控股孙公司。公司董事长谢浩先生兼任珠海科技集团副总经理，董事杜才贞先生兼任珠海科技集团董事、财务总监。按照《深圳证券交易所股票上市规则》等相关规定，本次交易构成关联交易。

公司于 2026 年 8 月 19 日召开第十一届董事会第二十二次会议，以 9 票同意，0 票反对，0 票弃权审议通过了关于子公司签订《珠海华金智汇湾创新中心租赁合同(研发办公)权利义务转让协议》暨关联交易的议案，关联董事谢浩先生、杜才贞先生回避表决。在董事会审议本议案前，本议案已经公司第十一届董事会独立董事专门会议第十三次会议审议通过，全体独立董事一致同意将本议案提交董事会审议。

本次关联交易为董事会审批权限，关联董事需回避表决。本次关联交易未构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组，不需经过其他有关部门批准。

二、关联交易方的基本情况

1、珠海华发科创产业园运营管理有限公司

公司名称：珠海华发科创产业园运营管理有限公司

曾用名：珠海华发产业园运营管理有限公司

统一信用代码：91440400MA53NM987G

注册资本：1,000 万元

企业性质：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

注册地址：珠海市高新区唐家湾镇鼎兴路 129 号 9 栋 1402

法定代表人：钟晓晴

成立日期：2019 年 8 月 29 日

经营范围：许可项目：食品销售；互联网直播技术服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

一般项目：园区管理服务；科技中介服务；项目策划与公关服务；非居住房地产租赁；创业空间服务；市场营销策划；企业形象策划；会议及展览服务；礼仪服务；咨询策划服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）等（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

股东信息及持股比例：珠海华发科技产业集团有限公司 100%。

实际控制人：珠海市人民政府国有资产监督管理委员会。

主要财务数据：截至 2025 年 12 月 31 日（经审计），总资产 20,635.01 万元，净资产-70 万元；2025 年 1-12 月实现营业收入 5,691.38 万元，净利润-931.11 万元。截至 2026 年 6 月 30 日（未经审计），总资产 20,015.98 万元，净资产-577.20 万元；2026 年 1-6 月实现营业收入 1,752.87 万元，净利润-507.20 万元。

与公司关联关系：与公司同属珠海科技集团控制下的主体，董事长谢浩先生兼任珠海科技集团副总经理，公司董事杜才贞先生兼任珠海科技集团董事、财务总监。

经查询本交易对手方不属于失信被执行人。

2、珠海产盛园区运营管理有限公司

公司名称：珠海产盛园区运营管理有限公司

曾用名：珠海格创科技产业发展有限公司、珠海格创新空间发展有限公司、珠海兴格商业管理有限公司

统一社会信用代码：91440400MABQH99C

注册资本：21,000万元

企业性质：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

注册地址：珠海市横琴新区环岛东路3000号2601办公

法定代表人：龙鑫

成立日期：2022年6月17日

经营范围：许可项目：出版物零售；烟草制品零售；互联网上网服务；餐饮服务；小餐饮；职业中介活动；住宿服务；发电业务、输电业务、供（配）电业务；输电、供电、受电电力设施的安装、维修和试验；城市配送运输服务（不含危险货物）；食品生产；食品销售；食品互联网销售（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

一般项目：商业综合体管理服务；物业管理；园区管理服务；房地产经纪；科技

中介服务；创业空间服务；以自有资金从事投资活动；社会经济咨询服务；太阳能发电技术服务等（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

股东信息：珠海珠科贰号投资有限公司持有100%股权。

实际控制人：珠海市人民政府国有资产监督管理委员会。

主要财务数据：截至 2025 年 12 月 31 日（经审计），总资产 281,957.32 万元，净资产-38,094.92 万元；2025 年 1-12 月实现营业收入 38,418.16 万元，净利润-31,875.45 万元。截至 2026 年 6 月 30 日（未经审计），总资产 157,380 万元，净资产-38,371 万元；2026 年 1-6 月实现营业收入 12,281 万元，净利润-276 万元。

与公司关联关系：与公司同属珠海科技集团控制下的主体，董事长谢浩先生兼任珠海科技集团副总经理，公司董事杜才贞先生兼任珠海科技集团董事、财务总监。

经查询本交易对手方不属于失信被执行人。

三、交易的定价政策及定价依据

本次智汇湾公司拟与产业园公司、产盛公司签署的《转让协议》，基于权利义务的转移，不改变《租赁合同》的条款内容，而《租赁合同》的定价参照市场水平，协商确定，公允合理。本次关联交易属于正常的商业行为，不存在损害公司及其他非关联股东特别是中小股东利益的情形。

四、《租赁合同》及《转让协议》的主要内容

（一）《租赁合同》主要内容

甲方（出租方）：智汇湾公司

乙方（承租方）：产业园公司

1、租赁标的及用途：甲方将位于广东省珠海市高新区唐家湾镇鼎兴路 129 号 9 栋 1401、1402、1403、1404、1501、1502、1503、1504（以下简称“该物业”）出租给乙方，建筑面积即租赁面积为 2,703 平方米（以政府相关部门出具的测绘报告的面积为准）；该物业以软硬装交付，用途为研发办公。

2、租赁期限：自交付日起计，5 年；租赁期限届满前，若乙方希望继续租赁该物业，则须在租赁期限届满前 3 个月内向甲方提出书面申请，双方就续租事宜协商一致，重新签署新的租赁合同。租赁期限届满前 1 个月内未能签署新的租赁合同或续租协议的，出租方有权将该物业另行出租，同时，甲方有权在合理时间带领有租赁意向的客户进入租赁物业进行考察，但甲方应提前 1 天通知乙方，乙方应予以配合。

3、租赁总价：73.75 元/平方米/月（含税），合计 11,960,775 元（含税）。上述测算租金标准 73.75 元/平方米/月（含税）是依据毛坯租金定价、优惠政策及场地装修支出按 5 年摊销计算得出。

4、租金支付方式：乙方按月支付租金，并应于每月 5 日前（若该日为法定节假日则提前至法定节假日前最后一天）以转账方式将该物业当月租金划入甲方指定账户。租金的支付与乙方是否正常营业或者乙方是否使用该物业无关（但因甲方交付的物业或园区原因导致的除外）。园区业主收到租金后于当月 20 日前出具国家税务部门规定的发票给乙方。

5、履约保证金：乙方向甲方缴纳 398,692.50 元，作为乙方全面、及时履行本合同义务的保证。

6、水电费及公摊能耗费：乙方租赁物业的水、电费用将独立计量核算，乙方应自行承担租赁物业发生的水、电费用，并按照其实际用量所占本物业各项能源等总消耗量的比例承担损耗费用。乙方根据园区物业管理公司的通知函，于每月 5 日前基于水电费账单据实支付至甲方指定账户。公摊能耗费包含公共地方照明电费、电梯电费、地下排水泵电费、生活给排水泵运行电费、公共用水水费、通风系统电费、公区空调系统电费、柴油发电机燃料费用等。上述公共能耗费用按乙方租赁场地的建筑面积高层办公 3 元/月/平方米的标准每月预收，并按自然年度据实结算（当年费用于次年首月结算，如当年园区入驻企业所缴纳公摊能耗费总和超出园区实际支出总费用，超出部分按缴纳比例退还或抵扣次年费用。乙方应于每月 5 日前（若该日为法定节假日则提前至法定节假日前最后一天）以转账方式将该物业当月公摊能耗费划入甲方指定账户。乙方如需电力增容时，须提前向甲方书面申请，方可实施增容方案。电力增容所发生的所有费用由乙方自行承担。

7、其他费用：乙方自行办理或选择委托甲方办理租赁、使用该物业的相关手续，包括但不限于：营业、网络、电信、电视及其它手续，甲方给予必要的协助。自交付之日起，该物业发生的应向有关单位缴纳的全部费用，包括但不限于网络费、电信费、电视费及其他费用均由乙方自行承担，乙方按规定向有关单位缴纳。因乙方未能及时、足额缴纳造成违约的，该责任由乙方承担。

8、合同生效与争议解决：自双方法定代表人或授权代表签字（或签章）并加盖公章或合同专用章之日起生效，具有同等法律效力。因本合同引起的或与本合同有关

的任何争议，各方应本着友好合作精神协商解决。如协商不能解决时，双方均有权向珠海仲裁委员会提起仲裁，并由败诉方承担仲裁费、律师费、鉴定费、见证费在内的一切合理费用。

（二）《转让协议》主要内容

甲方（出租方、《租赁合同》甲方）：智汇湾公司

乙方（承租方、《租赁合同》乙方）：产业园公司

丙方（受让方）：产盛公司

1、自2026年6月1日起，乙方将原合同项下的乙方权利义务转让予丙方，丙方取代乙方全面履行原合同中乙方的义务并享有相应权利。

2、甲、乙、丙三方确认，2026年6月1日前，乙方在原合同项下因承租该物业的其他费用，包括但不限于租金、物业管理费、能耗费用和公共事业费用如水电费等，乙方应于本协议完成签订后的一个月内向甲方结清。2026年6月1日后，因承租该物业的产生的一切相关费用，包括但不限于租金、物业管理费、能耗费用和公共事业费用如水电费等均由丙方向甲方支付。

3、丙方确认，已全面清楚知悉并认可甲方、乙方签署的关于该物业的全部法律文件（包括但不限于原合同及其附件、管理制度等）及原合同实际履行情况，对前述法律文件及签署、原合同实际履行情况事宜均予以接受且无任何异议。

4、如因丙方不具备履约能力（包括但不限于丙方无力支付租金或未能履行原合同项下其他义务等情形）致使原合同及本协议无法继续履行的，甲方有权经提前15日书面通知后解除原合同及本协议，并按照原合同之约定要求丙方承担违约责任、损失赔偿责任。

5、因履行本协议引发的争议，由三方协商解决，经协商达成一致的，应签订书面协议；协商不成的，三方均有权向珠海国际仲裁院按照该院仲裁规则在珠海提起仲裁，由此产生的一切费用由败诉方承担（包括但不限于仲裁费、鉴定费、评估费、律师费、保全费、差旅费等）。

五、关联交易的目的及对公司的影响

本次签订转让协议，是权利义务的转移，不影响原有的租赁合同约定的内容。董事会授权智汇湾公司法定代表人处理与产业园公司、产盛公司履约《转让协议》及《租赁合同》相关的一切事务。

六、当年年初至披露日与该关联人累计已发生的各类关联交易的总金额

2026年1月1日至今，除本次会议审议的关联交易外，公司及子公司与产业园公司、产盛公司及其关联方已审批通过的关联交易金额为5,583.12万元。

七、独立董事意见

公司第十一届董事会第十三次独立董事专门会议审议通过了关于子公司签订《珠海华金智汇湾创新中心租赁合同(研发办公)权利义务转让协议》暨关联交易的议案，全体独立董事同意此议案，并发表审核意见如下：

我们对公司子公司就出租智汇湾创新中心9栋14、15楼所签署转让协议暨关联交易的事项进行了认真审议，基于我们的独立判断，认为子公司珠海华金智汇湾创业投资有限公司本次签署转让协议系权利义务的转移，不影响租赁合同约定的内容。该事项符合《公司法》《证券法》等有关法律、法规和《公司章程》的规定，不会对公司财务状况、经营成果产生不利影响，不会影响公司的独立性，也不存在损害公司及中小股东利益的情形。我们同意将该议案提交董事会审议。在审议和表决过程中，关联董事需按规定回避表决。

八、备查文件

- 1、公司第十一届董事会第二十二次会议决议；
 - 2、独立董事专门会议决议；
 - 3、珠海华金智汇湾创新中心租赁合同(研发办公)；
 - 4、珠海华金智汇湾创新中心租赁合同(研发办公)权利义务转让协议。
- 特此公告。

珠海华金资本股份有限公司董事会

2026年8月21日